



# Città di Luino

## Provincia di Varese

# Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

### GRUPPO DI LAVORO P.G.T.

#### Progettazione Urbanistica:

#### **BCG ASSOCIATI**

MASSIMO GIULIANI  
Via Magenta, 17  
27100 Pavia  
Tel.: 0382 572763  
E-Mail: bcgstud@tin.it  
www.massimogiuliani.eu

#### Redazione V.A.S.

NQA Nuova Qualità Ambientale Srl  
Via B. Sacco, 6  
27100 Pavia  
Tel. 0382-304260

#### Studio Geologico

STUDIO DI CONSULENZE GEOLOGICO TECNICHE  
FERRUCCIO TOMASI

### COMUNE DI LUINO

Piazza Crivelli Serbelloni, 1  
21016 Luino Varese  
Tel. : 0332 543511  
Fax : 0332 543516  
comune.luino@legalmail.it  
www.comune.luino.va.it

#### Sindaco:

ENRICO BIANCHI

#### Segretario Generale:

CARLA AMATO

#### Dirigente UTC:

CHIARA REDAELLI

### Variante puntuale 2023

#### Estensore della Variante:

dott. arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

# DOCUMENTO DI PIANO

#### Oggetto:

SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE MODIFICATE A SEGUITO DELLE  
CONTRODEDUZIONI

#### ADOZIONE

Delibera n° 23  
Seduta Consigliare del 28/04/25

#### APPROVAZIONE

Delibera n° 56  
Seduta Consigliare del 24/11/25

#### PUBBLICAZIONE SUL BURL

Serie avvisi e concorsi n° .....  
del.....

#### Data:

novembre 2025

#### Tavola:

**A22**

## INDICE

<b>1. Ambiti di trasformazione delle aree centrali</b> .....	3
<b>2. Aree di trasformazione nell'ambito centrale</b> .....	5
AREA TRC 1 - Ex fabbrica Ratti.....	6
AREA TRC 2 - Scalo Ferroviario.....	8
AREA TRC 3 - Area Visnova.....	11
TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO.....	15
AREA TRCP 1 - Area ex SVIT.....	23
AREA TRCP 2 - Aree pubbliche lungolago.....	24
<b>3. Aree di trasformazione</b> .....	25
AREA TR B – Via Asmara.....	26
AREA TR C – Via Copelli.....	28
AREA TR D – Via Copelli.....	30
AREA TR E – Voldomino Inferiore.....	33
AREA TR F – Voldomino Inferiore.....	35
AREA TR G – Zona Tecco.....	37
AREA TR I – Poppino Via Crevella.....	39
<b>4. Aree di Rigenerazione</b> .....	41
ARU.A – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE “ISIS” Istituto Statale di Istruzione Superiore “Città di Luino – Carlo Volontè”.....	42
ARU. B - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE “EX ITIS” Istituto Statale di Istruzione Superiore “Città di Luino - Carlo Volonté”.....	45
ARU. C - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE “LICEO”.....	48
ARU. D - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE.....	51

## **1. Ambiti di trasformazione delle aree centrali**

## SCHEDE D'AMBITO DELLE AREE CENTRALI – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE



- TRC 1 – ex fabbrica Ratti
- TRC 2 a-b – scalo ferroviario
- TRC 3 – area ex Visnova
- TRCP 1 – area ex Svit
- TRCP 2 – aree pubbliche lungolago
- TRSS- polo scolastico -sportivo

Il sistema delle aree centrali riguarda un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città. L'Ambito comprende l'area industriale ex-Ratti, le aree pubbliche del lungolago, le aree ferroviarie, l'area ex SVIT, l'area Visnova e l'area relativo al polo scolastico – sportivo

La superficie delle aree centrali rappresenta quasi la metà delle aree urbane o perlomeno di quelle definite nel perimetro urbano novecentesco; alcune funzioni risultano dismesse da ormai oltre dieci anni e hanno lasciato dei "vuoti" non solo come spazio ma anche in termini di relazioni tra episodi urbani, di riferimenti di significato: industria meccano-tessile, aree ferroviarie, campo di calcio, scambio intermodale, aree delle tramvie.

Questa condizione pone il Comune nella responsabilità diciamo pure epocale di stimolare e governare processi di rigenerazione in questi luoghi con la piena consapevolezza di principi e valori che la Comunità va esprimendo o che comunque connotano la sensibilità del territorio: qualità della vita, qualità ambientale, sicurezza, fruizione paesaggistica, mobilità sostenibile, aggregazione, accoglienza, ricettività, sviluppo sostenibile.

## **2. Aree di trasformazione nell'ambito centrale**

## AREA TRC 1 - Ex fabbrica Ratti

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, caratterizzata dalla presenza di una attività produttiva ora dismessa, si sviluppa lungo uno degli assi viabilistici principali che collega il Comune di Germignaga con il centro di Luino.

L'ex fabbrica Ratti occupa una posizione strategica all'interno del tessuto urbano: si colloca ai margini ovest del territorio comunale, a conclusione del percorso lungo lago principale ed è in stretto rapporto con il fiume Tresa e il lago.



### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

La tipologia edilizia insediata risulta “chiusa” rispetto all'intorno urbano, e la densità è maggiore rispetto a quella circostante. Le strutture presenti, oggi dismesse, non consentono alcun collegamento tra le funzioni del lungo lago e il tessuto urbano a sud dell'area.

Il sito è ad alta sensibilità ambientale, confinando ad Ovest con il fiume Tresa, in corrispondenza della confluenza nel Lago Maggiore. Il rapporto con il bacino lacustre è mediato dalla presenza di uno spazio pubblico, l'area Lido, che non ne ostacola l'affaccio diretto sul lago.

I volumi presenti formano una barriera visiva fra il tessuto urbano a sud di viale F. Fornara e i due importanti elementi ambientali come il fiume e il lago.

### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Le realizzazioni nell'area dovranno assicurare l'integrazione del nuovo insediamento con la città esistente, provvedendo a migliorare le relazioni con le infrastrutture e con le altre attività, in coerenza con le politiche di scala urbana. Fermo restando l'interesse generale al recupero e valorizzazione della matrice insediativa storica dell'opificio riconducibile alle strutture più antiche, al fine di valorizzare il rapporto con il paesaggio fluvio lacuale è utile ricavare ampi spazi di percezione paesaggistica lungo la fascia fluviale e rimuovere elementi superfetativi che celano le strutture storiche in corrispondenza della rotatoria di via Dante Alighieri e via Sant'Onofrio.

Gli interventi di trasformazione devono rappresentare l'occasione per ridisegnare l'intorno urbano, ma costituiscono anche una opportunità per il consolidamento di attività legate alla cantieristica, coerenti con la vocazione turistica dell'area e della città, e in grado di garantire una opportunità di sviluppo locale e occupazionale sul medio e lungo periodo.

Gli spazi pubblici esistenti dovranno essere collegati direttamente con Viale Fornara, tramite percorsi o piazze interne all'area Ratti, creando un sistema pubblico continuo.

Al fine di valorizzare gli ambiti di maggior sensibilità ambientale, dovrà essere realizzato una fascia di rispetto a verde pubblico lungo il tracciato del fiume Tresa che si raccordi con l'area del Lido.

Il processo di rigenerazione è volto ad assicurare accoglienza mediante funzioni di ospitalità turistico ricettivo, salvaguardando la memoria delle radici industriali manifatturiere e la conservazione (da un punto di vista architettonico) degli opifici. Appare necessaria una integrazione/sinergia con la riorganizzazione spondale del lago Maggiore e con il processo di rinnovamento del water front, contenendo fenomeni di gentrificazione mediante la conservazione di funzioni e presidi storici come la cantieristica navale ma anche introducendo edilizia convenzionata per attività, servizi e residenza.

### **MODALITÀ ATTUATIVA**

Pianificazione attuativa, secondo le modalità di cui alle Norme del Documento di Piano.

### **DESTINAZIONI D'USO**

Mix residenziale e attività compatibili

### **INDICI E PARAMETRI**

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce delle quote massime di rigenerazione rispetto ai volumi esistenti.

Quota di rigenerazione dei volumi esistenti: 25%. Tale quota può essere elevata fino al 35% qualora sia previsto il mantenimento e la conservazione degli spazi destinati al cantiere navale.

Almeno il 50% della volumetria complessiva esistente rigenerabile deve tradursi in attrezzature ricettive alberghiere disciplinate dalla legge regionale n. 27 del 2015 titolo III, capo I art. 18 comma 1 lett a). In caso di rinuncia ad attuare la destinazione minima obbligatoria l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita della superficie corrispondente al rapporto tra la quota volumetrica e l'indice territoriale a ragione del progetto di rigenerazione.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente, il piano di spiccatto sistemato, al fine di garantire la salvaguardia dai fenomeni esondativi del lago Maggiore potrà essere definito in sede di piano di attuazione fino a circa + mt 0,5 dal piano esistente; in tal caso l'altezza massima potrà superare per la stessa misura quella massima esistente.

Impianti, attrezzature ed edifici pubblici o a destinazione pubblica: dimensionamento da verificarsi in sede di attuazione anche oltre la quota di rigenerazione. Realizzazione del disegno di coordinamento tra operazione privata e spazi pubblici salvaguardando funzionalità ed accessibilità in sicurezza alla cantieristica e al porto.

### **PRESCRIZIONI ATTUATIVE**

La fase attuativa deve prevedere un coordinamento tra l'iniziativa privata e pubblica in tema di infrastrutture ed accessibilità, definendo il disegno degli spazi pubblici e valorizzando il centro remiero, il lido di Luino e, anche extra oneri con opere pubbliche complementari le opere di urbanizzazione, reinterpretando in termini di attrattività turistica l'ex campo di calcio ponendo attenzione e qualificando sotto il profilo ambientale e paesaggistico il sistema naturalistico della foce del Tresa.

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

L'attuazione può disporre, per ogni utile coniugazione tra impulso privato e sistemazione aree pubbliche comprese tra il Tresa e la sponda lacuale, compensazioni di superfici fino ad una quota del 20% per la gestione delle opere pubbliche di sistemazione (quali opere di urbanizzazione o specifiche legate alla verifica di sostenibilità dell'intervento).

## AREA TRC 2 - Scalo Ferroviario

### AREA TRC 2a-b - Scalo Ferroviario (Impianto ferroviario)

#### DESCRIZIONE DELL'AREA

Il comparto riferito a due aree distinte, comprendente i binari principali funzionali al passaggio dei treni e quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi, è collocato in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale, ma non dispone di collegamenti diretti al circuito alle gronde interne.

#### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

L'area dello scalo si pone come barriera di separazione tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale, e determina una cesura nella città che l'abbandono delle funzioni ad essa connesse hanno col tempo amplificato. La superficie occupata dalle funzioni ferroviarie viene percepita infatti come un vuoto all'interno della città consolidata.

Lo scalo si trova ad una quota più alta rispetto al tessuto residenziale a sud ed est; la sua collocazione sopraelevata rappresenta una grande potenzialità rispetto alla valorizzazione del paesaggio fluviale.

#### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Obiettivo delle trasformazioni è procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.



Figura 1: Estratto scheda PGT variante

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, non comportanti variazioni di standard e/o ampliamenti volumetrici: SCIA e/o Permesso di Costruire;

Per gli interventi comportanti modifica di standard e/o ampliamenti volumetrici: Permesso di Costruire Convenzionato;

Per gli interventi che prevedano la realizzazione di strutture commerciali di media dimensione: Piano Attuativo.

**DESTINAZIONI D'USO**

Mix direzionale, ricettivo, commerciale di vicinato e di media dimensione con il limite di 750 mq di superficie di vendita, somministrazione, attrezzature culturali, sociali (housing sociale) formative, espositive, di servizio pubblico e servizi ferroviari.

Residenziale e attività compatibili limitato ad un alloggio per il custode della superficie massima di 100 mq di SL.

**INDICI E PARAMETRI**

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce la possibilità di recuperare tutti i volumi esistenti consentendo la possibilità di un incremento ai fini rigenerativi del 20% applicato sul volume esistente.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente, ovvero, l'altezza massima di riferimento è quella della stazione.

**PRESCRIZIONI PER AMBITO SMART BORDER**

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Per il parcheggio Smart Border si auspica la Cessione al Comune dell'area utilizzata dallo in base agli accordi assunti con RFI e ratificati con deliberazione Comunale n. 78 del 18/06/2019.

In caso di mancata attuazione delle previsioni urbanistiche e quindi in esito al mancato perfezionamento della cessione al Comune in termini di aree a standard, l'infrastruttura a parcheggio potrà essere gestita da RFI, proprietario dell'area, convenzionando modalità e termini per il perseguimento degli obiettivi del progetto Smart Border volti ad agevolare la mobilità sostenibile ed in particolare lo scambio gomma / ferro.

**PRESCRIZIONI GENERALI ATTUATIVE**

Il comparto TRC2 a-b sarà interessato da interventi di collegamento ciclopedonali e veicolari al servizio dell'ambito TRSS e dalla realizzazione del Parco ferroviario.

Il progetto di rigenerazione dell'area dell'ex scalo ferroviario è riconducibile ai progetti sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità alla VIA.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose.

In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea.

Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo.

Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere progettati previa autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne gli aspetti di tutela archeologica, si sottolinea che l'area della stazione ferroviaria di Luino è stata in passato oggetto di rinvenimenti relativi a tombe databili tra la fase finale dell'Età del Bronzo e l'età

romana, che indicano la presenza di una vasta necropoli, i cui resti potrebbero essere ancora conservati in parti del sottosuolo non interessate dai manufatti esistenti o scarsamente intaccate da essi.

Una volta elaborato il progetto definitivo dell'intervento, dovrà essere valutata la sussistenza di un rischio di interferenza dei lavori di scavo previsti, con depositi archeologici potenzialmente conservati nel sottosuolo e provvedere a rispettare le necessarie prescrizioni di tutela.

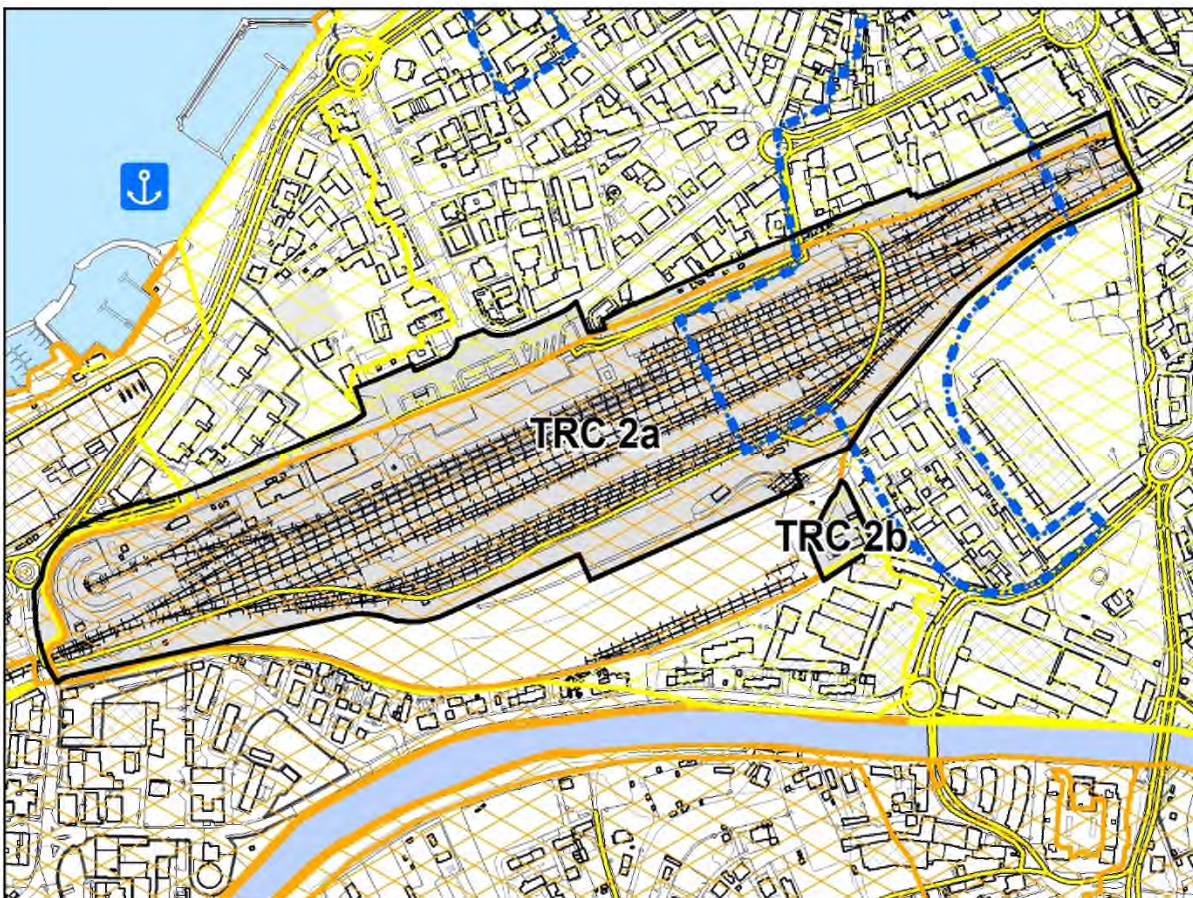
Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

#### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Dalla verifica della documentazione, si rileva che:

l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4);

l'ambito TRC 2b ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



Estratto carta della fattibilità geologica

#### RAFFRONTO RISPETTO AI PARAMETRI URBANISTICI PGT VIGENTE E VARIANTE AMBITO TRC2

	VIGENTE	VARIANTE
Superficie territoriale	169.149	133.359 (TRC 2a)
		2.170 (TRC 2b)
		33.620 (TRSS)
Quota volumetrica di rigenerazione prevista	90% volumetria complessiva esistente	volumetria complessiva esistente con incremento ai fini rigenerativi del 20%
Altezza massima ammessa	H. esistente riferimento stazione	H. esistente riferimento stazione

## AREA TRC 3 - Area Visnova

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata ad Est del comparto ferroviario, all'interno della zona industriale, e si affaccia verso Est sulle aree residenziali.

Con la prevista riorganizzazione della viabilità interna, e in particolare con il nuovo asse di gronda esterno al centro, l'area si trova in una posizione strategica dal punto di vista dei collegamenti, diretti con il centro storico e il lungo lago.



### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE

L'area Visnova occupa una depressione tra via Asmara e lo Scalo merci. Per ragioni funzionali l'area era collegata direttamente con lo scalo merci sia da una strada privata che da scambi ferroviari. I collegamenti con la città novecentesca sono esclusivamente pedonali, tramite un sottopasso in corrispondenza dei binari.

### OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

Armonizzare l'impatto delle trasformazioni viabilistiche con un sistema di accessibilità urbana sostenibile ed agevolando la localizzazione strategica di servizi e parcheggi.

### MODALITÀ ATTUATIVA

Piano di coordinamento preliminare utile a gestire la negoziazione preliminare e attuazione anche mediante due Piani attuativi, secondo le modalità di cui alle Norme del Documento di Piano.

Per l'ambito di trasformazione TRC3 – Area Visnova”, come previsto nella convenzione sottoscritta in data 5 giugno 2023 , si precisa che in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione/asservimento all'uso pubblico rispetto alle previsioni contenute nel Piano Attuativo, conseguenti a modifiche di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlata modificazione delle tavole di PA, con presentazione di

nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planivolumetrica da parte del Comune tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

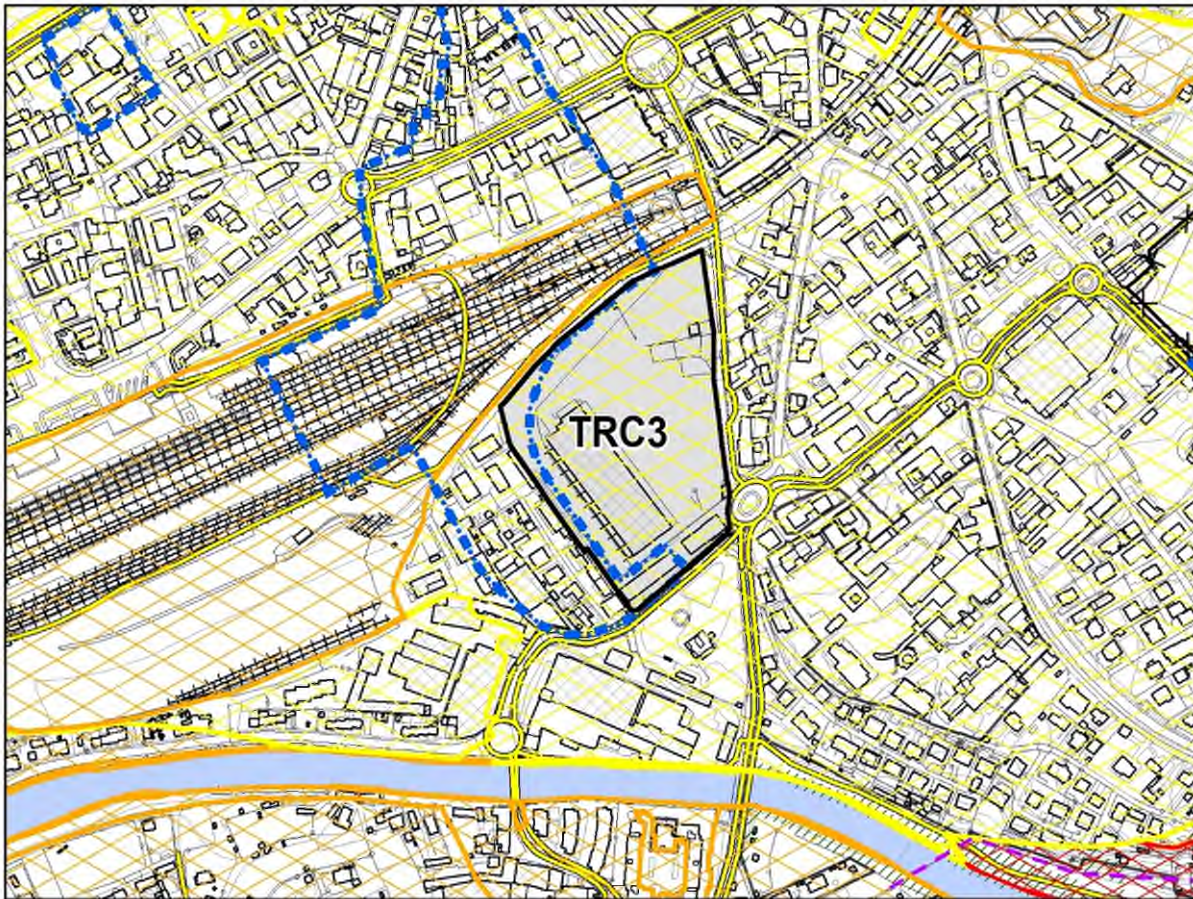
Per tale ambito il soggetto attuatore si è impegnato:

alla realizzazione del palazzetto dello sport, sub-ambito B1 ceduto e conteggiato come area a standard urbanistico, indicato dalla scheda dell'ambito di trasformazione TRC 3 Area Visnova del vigente Documento di Piano per un importo complessivo pari ad Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% e costi di progettazione) quale standard qualitativo obbligatorio per l'attuazione del Piano Attuativo, previsto dal P.G.T. con previsione non contestata dal Soggetto attuatore.

Entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, ove non abbia richiesto l'esecuzione dell'intervento di cui al punto precedente, il Comune potrà indicare alla Parte attuatrice, senza necessità di novazioni alla presente convenzione o di varianti al Piano attuativo, quale modalità alternativa di adempimento dello standard qualitativo di cui al primo comma, l'esecuzione di una diversa opera di costo complessivo non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo della struttura, dei parcheggi esterni, di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione); il Comune potrà anche indicare, quale ulteriore modalità di adempimento, l'esecuzione di un lotto funzionale di valore non superiore a Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero), segmento di un'opera di maggior valore. Il Comune indicherà anche il correlativo termine congruo di esecuzione; in caso di indicazione di un'opera di minor valore rispetto alla somma sopra indicata, la Parte attuatrice sarà tenuta al versamento del conguaglio, ai sensi del comma 4 del presente articolo. Il Comune potrà anche indicare un'opera il cui procedimento di acquisizione della condizione di conformità urbanistica sia in itinere. Ove entro il termine di tre anni come sopra indicato, il procedimento di variante urbanistica teso a garantire la conformità urbanistica dell'opera da eseguire non sia ancora esaurito, il suddetto termine sarà prorogato sino alla conclusione del procedimento urbanistico. Qualora entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, il Comune di Luino non abbia provveduto a fornire indicazioni per la realizzazione del palazzetto dello sport di cui al primo comma, sarà facoltà del Soggetto Attuatore adempiere in via alternativa all'obbligazione realizzativa di cui al punto a) mediante il pagamento della somma onnicomprensiva di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) - (comprensivo di IVA al 10% - dieci per cento - e costi di progettazione). Nel caso previsto dal comma precedente, le somme dovute saranno versate a favore del Comune di Luino entro novanta giorni dalla richiesta del Comune ovvero dalla scadenza del termine triennale di adempimento dello standard qualitativo ove si siano verificate le condizioni previste dal presente articolo. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo verrà garantita direttamente dalla Parte attuatrice ai sensi dell'art. 20, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 senza beneficiare né di scomputi né di compensazioni e le opere verranno eseguite direttamente dalla stessa trattandosi di opere da realizzarsi in guisa di standard qualitativo, ininfluente ai fini del perseguimento di previsioni urbanistiche di vantaggio, trattandosi di Piano attuativo conforme al P.G.T., senza applicazione di varianti o deroghe di sorta.

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



### DESTINAZIONI D'USO

Mix residenziale e attività compatibili

Recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Voldomino; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile il piano di negoziazione preliminare deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

### INDICI E PARAMETRI

Il Piano non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per le trasformazioni bensì introduce delle quote massime di rigenerazione rispetto ai volumi esistenti.

Quota di rigenerazione volumi esistenti: 70%.

Skyline, profili paesaggistici, innovazioni dell'immagine urbana: altezza massima uguale all'esistente.

Al fine di meglio coordinare la viabilità di accesso al sottopasso il piano di spiccatto sistemato potrà essere definito in sede di attuazione fino a circa + mt 1,5 dal piano esistente; in tal caso l'altezza massima potrà superare, entro la stessa misura, quella massima esistente previo studio di inserimento paesaggistico ambientale utile a dimostrare il mantenimento dei coni di visuale e percezione sul profilo del lago Maggiore dalla via dell'Ospedale e relativa rotatoria.

Impianti, attrezzature ed edifici pubblici o a destinazione pubblica: dimensionamento da verificarsi in sede di attuazione anche oltre la quota di rigenerazione.

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE

La fase attuativa dovrà prevedere il recupero per attività ricettive o di servizi dell'ex opificio fronte via Don Folli; in caso di rinuncia al recupero e riuso di tale immobile l'attuazione deve prevedere l'impegno surrogatorio del Comune mediante cessione gratuita dell'immobile.

In fase attuativa deve essere prodotto uno studio dettagliato dell'impatto sulla circolazione e mobilità degli interventi rigenerativi del volume esistente: in particolare dovrà essere riorganizzata la rotatoria dell'Ospedale in ragione della realizzazione del nuovo corridoio di accesso privilegiato al centro di Luino tramite la realizzazione del sottopasso ferroviario, quest'ultimo a cura di RFI; quindi dovrà essere valutato l'impatto in

relazione e in coordinamento con il progetto RFI per la soppressione del passaggio a livello di via Voldomino e la realizzazione della sottolinea ferroviaria di via Cairoli. Pertanto, l'ambito dovrà prevedere la realizzazione dello snodo viabilistico per la connessione della nuova viabilità di accesso a Luino mediante sottopasso di via Cairoli con la soprastante via Carnovali per il collegamento verso il Complesso San Vito da una parte e la via Voldomino dall'altra. In caso di rimodulazione della rampa verso l'ospedale è possibile un intervento sostitutivo a quota parte del progetto RFI partecipando attivamente al processo di negoziazione delle varianti.

È possibile realizzare parcheggi pubblici anche in pluripiano.

Realizzazione e cessione al Comune, anche extra oneri con opere pubbliche complementari le opere di urbanizzazione, di un centro espositivo, sportivo, aggregativo ed eventistico pubblico per una capienza di 600 persone: dovrà essere valutata l'opportunità, in merito alla sostenibilità economica della gestione, di introdurre adeguati e complementari spazi commerciali.

A seguito di accordi con l'amministrazione comunale ed in linea con quanto concordato convenzionalmente, la previsione della palestra non verrà realizzata all'interno di tale ambito, ma in un altro sito, indicato dalla amministrazione comunale; di conseguenza l'area in cui tale struttura doveva essere realizzata, viene trasformata in parco pubblico. Tale riconoscimento viene catalogato con una nuova scheda del piano dei servizi denominata A.V.P. 173.

**TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO****DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area, è collocata in posizione centrale rispetto al tracciato delle viabilità principali, fra la città industriale e la città novecentesca centrale e corrisponde alle superfici poste a sud dei binari principali funzionali al passaggio dei treni e di quelli secondari utilizzati per lo smistamento dei treni stessi; la restante parte del compendio viene mantenuta in ambito di trasformazione TRC2 - scalo ferroviario il cui obiettivo è quello di procedere ad un progressivo riassorbimento nel tessuto urbano di aree, spazi, luoghi e volumi ferroviari dismessi o dismettibili, agevolando l'integrazione trasportistica con il riposizionamento di terminal bus, la formazione di parcheggi di attestazione e miglioramento del sistema viabilistico di cintura esterna.





Estratto Masterplan – Vista - est stato di fatto



Estratto Masterplan – Vista - ovest stato di fatto



Estratto Masterplan – Vista - ovest proposta di intervento



1. Plesso scolastico:
  - a. Palestra
  - b. Liceo Scientifico
  - c. I.S.I.S
  - d. I.T.I.S
  - e. C.F.P
2. Mensa del dopolavoro ferroviario Centro di Cultura Giovanile Internazionale
3. V° Locale - Hub dei Sapori del Territorio
4. Spazi per laboratori di restauro e vendita oggetti e complementi di arredo
5. Ex Parigi Museo Ferroviario
6. Potenziamento attività Associazione Verbano Express.
7. Stazione Internazionale di Luino: riordino spazi per: Biglietteria, Associazioni banche del tempo, Servizi di alta affluenza, Coworking
8. Luinoloop: Soprapasso ciclopedonale.
  - a. Parco Ferroviario
  - b. Viabilità interna al comparto
  - c. Rive amate

Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Estratto Masterplan – Vista - est proposta di intervento



Estratto Masterplan – Vista - sud proposta di intervento

**OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE**

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è posta con l'avvio della presente variante è riunire in un unico comparto centrale alla città, le scuole superiori, coinvolgendo con un'operazione di riqualificazione/rigenerazione urbana, un ambito strategico, basato sulla formazione e sul futuro dei giovani per la creazione di un hub pubblico della formazione e della cultura giovanile internazionale.

Gli indirizzi della proposta meta progettuale si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- Conservare e confermare la geografia insediativa dell'impianto storicamente riconducibile all'urbanizzazione industriale.
- Lavorare a livello distributivo su fluidità, movimento e collegamento delle parti, per realizzare luoghi che favoriscano permeabilità e scambio.
- Connettere il futuro "Parco Ferroviario" al nuovo hub della formazione e della cultura giovanile internazionale" attraverso un sistema integrato di mobilità pubblica leggera con un soprappasso ferroviario che chiameremo Luinoloop che si estenda con la dotazione di contenuti culturali, paesistici, per attività legate al tempo libero nonché alla sua principale funzione: connettere, collegare il CAMPUS alla città.
- Sviluppare dotazioni attrattive a scale differenti - di quartiere e urbana - delle attrezzature per la città pubblica attraverso il disegno di un parco tematizzato ed il recupero rispettoso del passato e della testimonianza simbolica degli edifici utilizzati per la manutenzione delle carrozze dei treni.
- Ricerare una composizione unitaria e compatta delle nuove volumetrie contro la frammentazione e la dispersione percettiva, favorendo contemporaneamente la loro resilienza e sostenibilità attraverso un consumo più controllato del suolo e una ottimizzazione dell'efficientamento energetico derivante dalla configurazione compositiva unitaria.

**MODALITÀ ATTUATIVA**

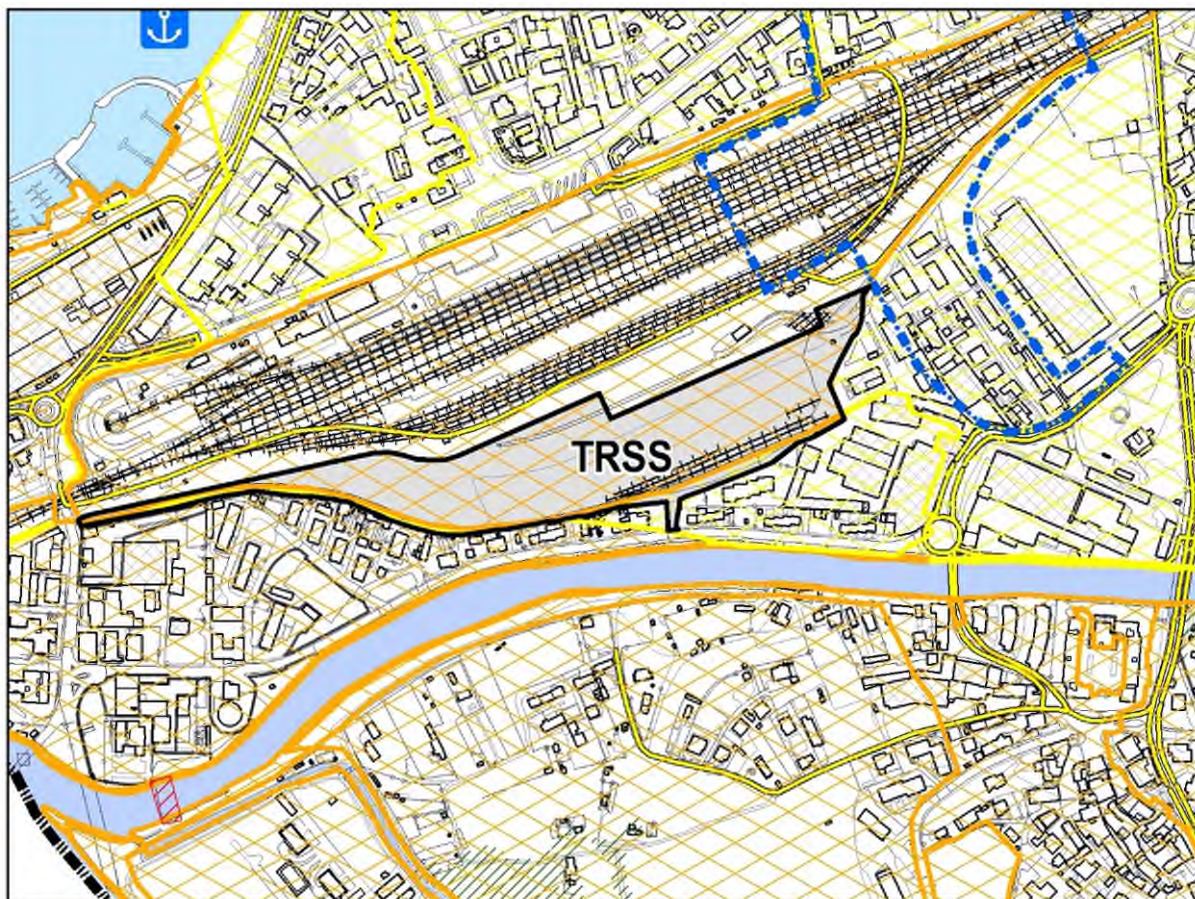
In esito all'approvazione di un Masterplan, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 23.09.2024 e a seguito dell'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, verranno realizzati le nuove attrezzature pubbliche attivando le fasi di progettazione e direzione lavori così come previste dal nuovo codice per gli appalti D.lgs. 36/2023.

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

Al fine di mantenere le visuali e i coni ottici verso il lago e di consentire un'ampia percezione del paesaggio sia verso il lago sia verso il fiume, si evidenzia che l'ambito è compreso in "fascia di attenzione percettiva". Pertanto vengono richiamati i contenuti dell'art. 66 del Piano delle Regole, che prevede quanto segue: "Nel caso di interventi che agiscono all'interno della suddetta fascia, che rispondono a necessità non altrimenti risolvibili, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto ai commi 3 e 4 del precedente ART. 58, ai progetti di intervento dovrà essere applicata la verifica di incidenza paesistica secondo quanto previsto dall'ART. 54, con una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto all'ART. 52."

**PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito TRC2a ricade in Classe 3 - Aree a scadenti caratteristiche geotecniche (sottoclasse D4)



Estratto carta della fattibilità geologica

### DESTINAZIONI D'USO

Attrezzature e servizi pubblici per la cultura, scuole, sport, verde attrezzato, parcheggi.

### INDICI E PARAMETRI

Il Piano attribuisce specifici indici o parametri di riferimento da rispettare per le trasformazioni previste.

Superficie territoriale	33.620 mq
Superficie coperta	12.000 mq
Superficie lorda di pavimento massima	11.600 mq
h. massima	12 mt.
DC- distanza dai confini	5,00 ml.
Ds distanza dalle strade	5,00 ml.
Da	1 albero/arbusto 100 mq di Sf

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE

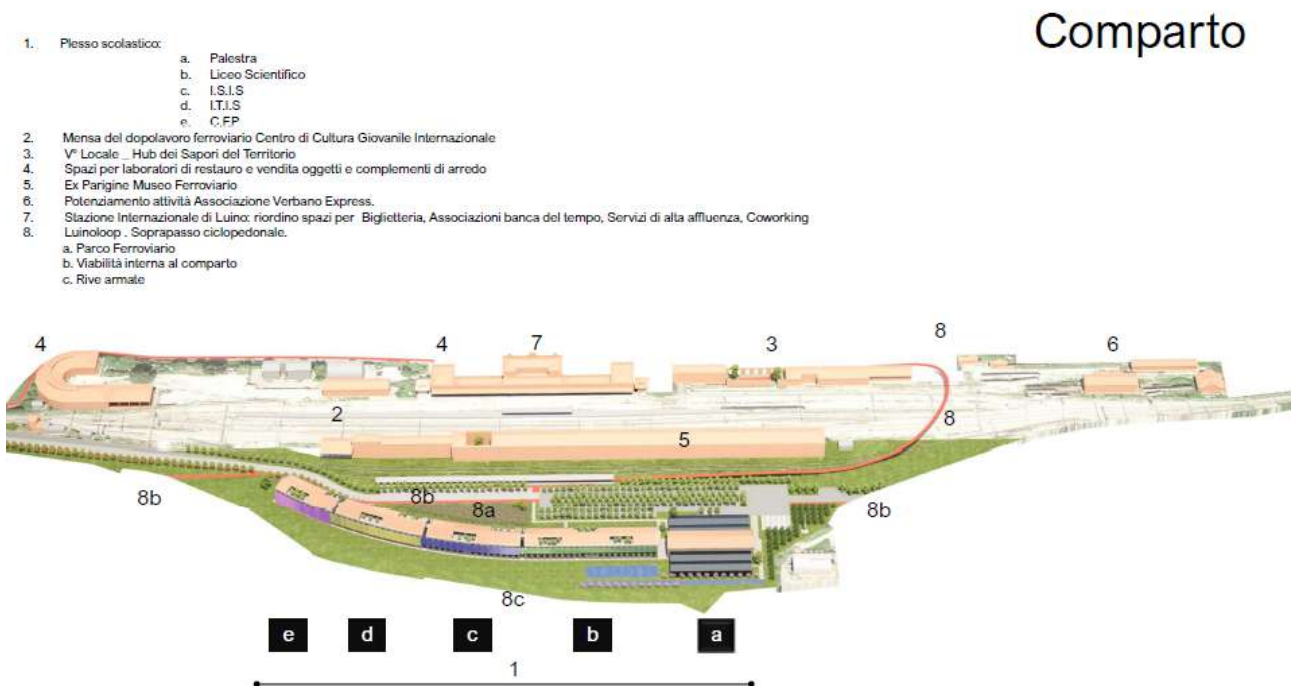
Il masterplan 2023, come aggiornato in esito alle risultanze della Conferenza dei Servizi conclusa il 16/07/2024 e approvato con DCC n. n. 36 del 23/09/2024, costituisce la preconditione affinché venga attuato il processo di valorizzazione del presente ambito.

Le funzioni scolastiche esistenti negli ambiti contrassegnati nel vigente PGT con le sigle A.I.S.7- Scuola media superiore "ISIS", A.I.S.8 - Scuola media superiore ITIS, A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo, A.I.S.78 - Centro di formazione professionale, verranno trasferite a seguito accordi con l'Ente provinciale, nel nuovo plesso, individuato con la sigla "TRSS".

L'intervento dovrà garantire la presenza di una quota minima di verde come indicato in tabella e le essenze da piantumare verranno definite attraverso un progetto tecnico culturale del verde.

Per quanto concerne la viabilità dovrà essere realizzato un sovrappasso ciclopedonale Luinoloop come indicato nei grafici di impostazione del progetto contenuti nella proposta di Masterplan al fine di collegare tutte le funzioni esistenti e future relative all'area centrale (TRC2-TRSS) con il tessuto urbano circostante.

Si riporta qui di seguito lo schema distributivo delineato nella proposta di Masterplan.



Estratto Masterplan - planimetria generale proposta di intervento progetto a cura dell'Arch Tagliabue Corrado.

Considerato che il progetto prevede la realizzazione di un polo scolastico, secondo l'art. 8 - comma 3 - della legge 447/1995, è obbligatoria la valutazione previsionale di clima acustico. La VPCA è una valutazione che serve a inquadrare il clima acustico presente prima della realizzazione di determinate opere edilizie, per verificare che le condizioni di rumorosità esistenti non rechino fastidio alle attività prossime all'insediamento in quella determinata zona.

In tema di Rischio di Incidente Rilevante si evidenzia che il territorio di Luino è attraversato dalla linea ferroviaria Bellinzona-Luino-Gallarate/Novara, linea adibita a trasporto merci che riguardano anche sostanze pericolose. In base a quanto indicato nel Piano di Emergenza Intercomunale del 2016 (rif. relazione del PEI) che, attualmente, risulta in aggiornamento (secondo quanto riferito dal Settore Protezione Civile), le sostanze pericolose movimentate via ferrovia ed i corrispettivi quantitativi variano di anno in anno e di giorno in giorno sensibilmente. I quantitativi in transito sono tuttavia, come trend, in aumento, data la volontà della società Ferroviarie di intensificare i transiti di treni merci lungo la linea. Data la varietà delle sostanze trasportate e la combinazione dei convogli, si possono verificare, lungo la linea o nelle stazioni ferroviarie, incidenti di varia natura e tipologia: rilasci al suolo di liquidi tossici, nubi tossiche, incendi localizzati e non localizzati, esplosioni di ferrocisterne, etc. per i quali non sono ipotizzabili scenari incidentali tipo. Per tali motivi, si raccomanda di fare riferimento al suddetto Piano che contiene indicazioni sugli scenari possibili in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia.

Per quanto riguarda il complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse, si ricorda che, in ottemperanza all'Art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, come modificato al titolo III dalla D.G.R. 4/45266 del 1989, qualsiasi intervento, su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda.

Si demanda, alla successiva fase progettuale la verifica:

- della salubrità del suolo e/o della falda e in particolare dei procedimenti di bonifica, ai sensi degli Artt.

- 242- 245 del D. Lgs 152/06;
- della eventuale presenza di pericoli o rischi derivanti dal PAI e dal PGRA e, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI del fiume Tresa e la messa in sicurezza idraulica dell'area ricadente nell'ambito AVP88 (Attrezzature a verde pubblico);
  - della compatibilità dei futuri fabbricati con la fascia di rispetto di linee elettriche a media e alta tensione e di SRB;
  - della correttezza della relazione del progetto di invarianza idraulica secondo i contenuti degli Art. 10 e 11 del R.r. 7/2017 e s.m.i.;
  - dell'acquisizione della valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di scuole e della valutazione di impatto acustico in caso di presenza di impianti con emissioni verso l'esterno;
  - dell'attivazione della procedura di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'Art. 6 della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 5, per il progetto di rigenerazione nell'area dell'ex Scalo Ferroviario.

In fase progettuale si rende necessario un puntuale studio del traffico trasportistico basato su rilievi di traffico aggiornati e una valutazione cautelativa dei flussi veicolari indotti, basata sul raffronto con realtà analoghe già consolidate al fine di ottimizzare gli accessi e gli spostamenti veicolari all'interno del plesso scolastico.

Ai fini di un corretto conteggio dei carichi in arrivo al depuratore, sarà necessario stimare il carico attuale in termini di AE derivanti dai poli scolastici, in quanto non conteggiato dalla variante urbanistica, all'interno della valutazione degli abitanti insediabili, ma gravante comunque sull'impianto di depurazione.

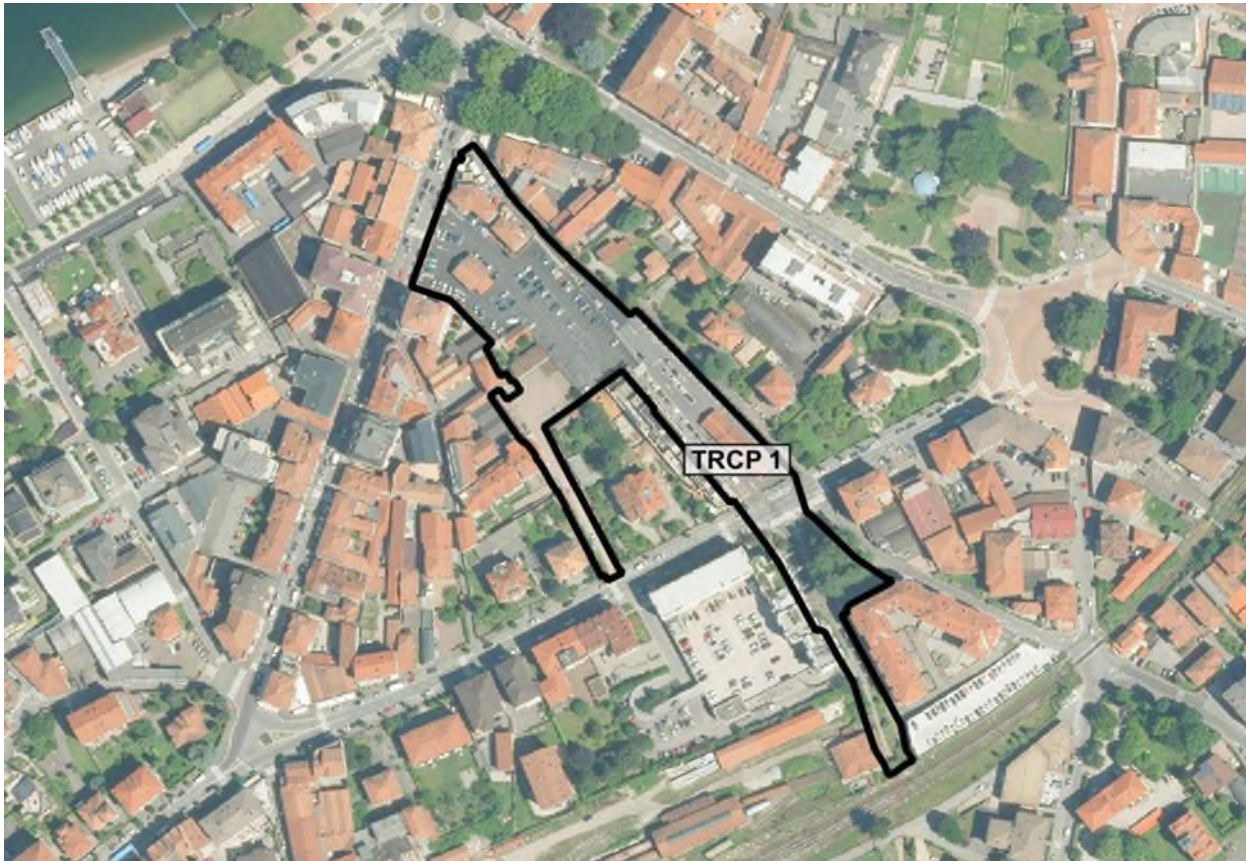
Parimenti, è necessaria una stima degli AE al fine di permettere al gestore Alfa S.r.l. un corretto dimensionamento delle reti di adduzione idrica per servire l'area.

In sede attuativa dovrà essere verificata, in base alla normativa vigente, la puntuale rispondenza dei carichi depurativi e del dimensionamento idraulico delle reti.

## AREA TRCP 1 - Area ex SVIT

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, di proprietà pubblica, è collocata ai margini della città ottocentesca e rappresenta per la sua conformazione uno spazio strategico per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro storico, e in generale delle aree centrali. Essa ha origine negli anni Cinquanta quando, con la dismissione delle linee tramviarie, venne dismesso anche il deposito dei tram.



### PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

L'introduzione di quest'area all'interno del processo di rigenerazione delle aree centrali ha lo scopo di favorire una più efficace e completa valutazione degli interventi necessari a migliorare la funzionalità di quest'area, in termini di collegamenti e di opportunità di sosta, considerando i contenuti progettuali nonché il reperimento delle risorse economiche necessarie per la realizzazione degli interventi.

Il processo di rigenerazione terrà conto in linea di massima dell'opportunità di realizzare un parcheggio pubblico nel sottosuolo attrezzando gli spazi al piano terra a funzioni compatibili con gli spazi centrali.

### ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

Il parcheggio programmato in quest'area, che si trova nel cuore della città, dovrà essere valutato anche con attenzione alle più recenti sperimentazioni tariffarie, che dimostrano l'estrema flessibilità d'uso in relazione alle disponibilità dei parcheggi esterni, di cintura. Sono inoltre da considerare la presenza del "mercato settimanale", che qui ha almeno un quarto delle postazioni complessive.

### INDICI E PARAMETRI

Sono sempre ammessi interventi pubblici previo approvazione di studio di fattibilità tecnico economica utile a precisare indici e parametri urbanistico-edilizi dimostrandone la sostenibilità ambientale e paesaggistica, ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale.

## AREA TRCP 2 - Aree pubbliche lungolago

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area individuata è composta da una serie di spazi ed attrezzature pubbliche che necessitano di una riqualificazione funzionale e che devono essere ripensate in funzione del nuovo progetto del lungolago.



### PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA

La rigenerazione dell'area avrà l'obiettivo di individuare un progetto complessivo per il lungolago e le opzioni progettuali sostenibili per l'ampliamento e la valorizzazione degli ambiti portuali esistenti.

Sulla base della complessità delle aree centrali e della loro interdipendenza funzionale, gli interventi potranno prevedere variazioni negli spazi pubblici, integrazioni con aree di proprietà privata, nonché la valorizzazione delle proprietà pubbliche, con criteri perequativi e forme di premialità, al fine di garantire la qualità e l'efficacia delle trasformazioni complessive degli spazi centrali.

### ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

Il sistema lago - città comprende un'importante attrezzatura portuale articolata in due bacini che L'offerta di posti barca, circa 240, è sottodimensionata rispetto alla domanda, e rappresenta una criticità che interessa tutto il sistema portuale del lago Maggiore, data la rilevanza che la città di Luino riveste nel sistema stesso. Dovranno pertanto essere promosse le misure necessarie per il potenziamento di questa infrastruttura.

### INDICI E PARAMETRI

sono sempre ammessi interventi pubblici previo approvazione di studio di fattibilità tecnico economica utile a precisare indici e parametri urbanistico-edilizi dimostrandone la sostenibilità ambientale e paesaggistica, ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale.

### **3. Aree di trasformazione**

**AREA TR B – Via Asmara**

## INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	
		
	LEGENDA	
		Perimetro area

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z9 non realizzato

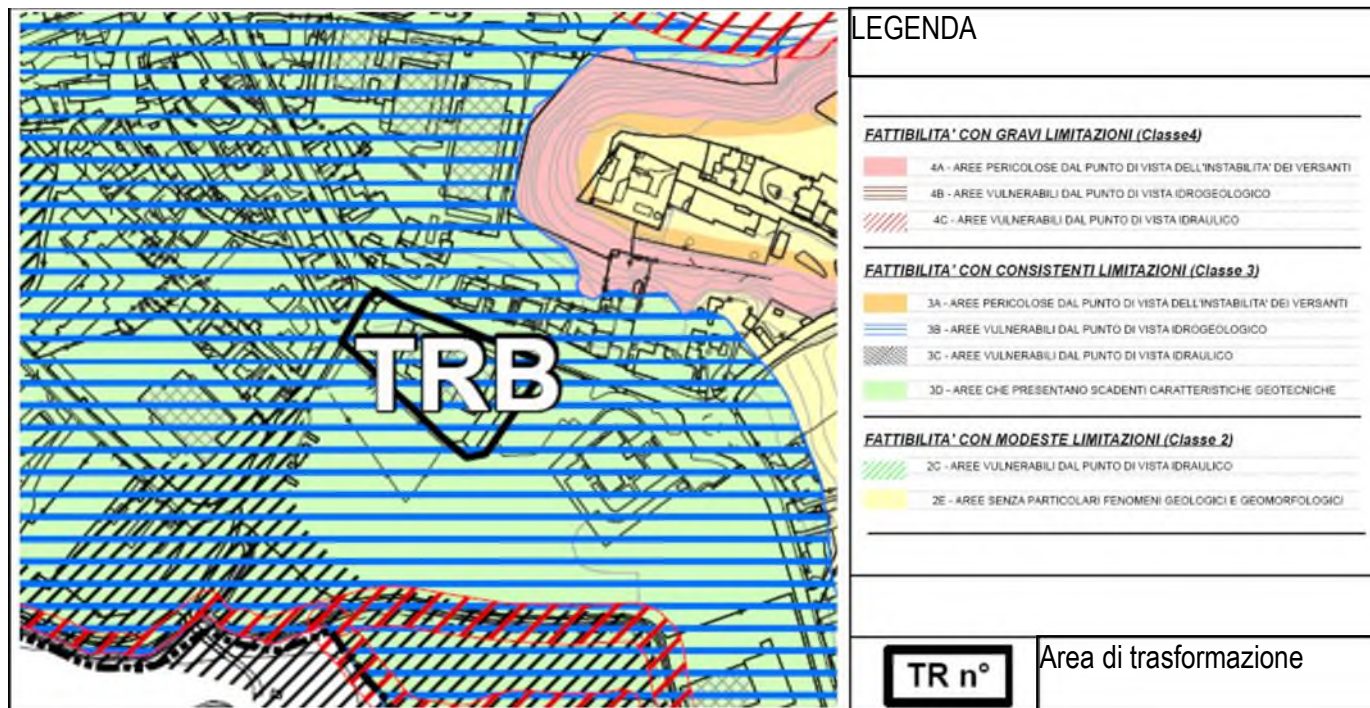
**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa ST	5.200 mq	Indice IT	1,50 mc/mq
Volume indicativo V	7.800 mc	Rapporto di copertura RC	50%
H max degli edifici	10,00 m	Standard	26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc
Destinazioni d'uso	Residenza e attività compatibili: min 40% - max 70% Ricettivo: min 10% - max 30% Direzionale e uffici: min 10% - max 30%		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

1. Realizzazione di un parcheggio e impiantistica necessaria a migliorare l'urbanizzazione del contesto

## FATTI BI LITA' GEOLOGICA



## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO 3D – AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE

## PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;

B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi con analisi puntuale ed areale della proposta.

Sintesi delle prescrizioni:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate

Sintesi delle prescrizioni:

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;

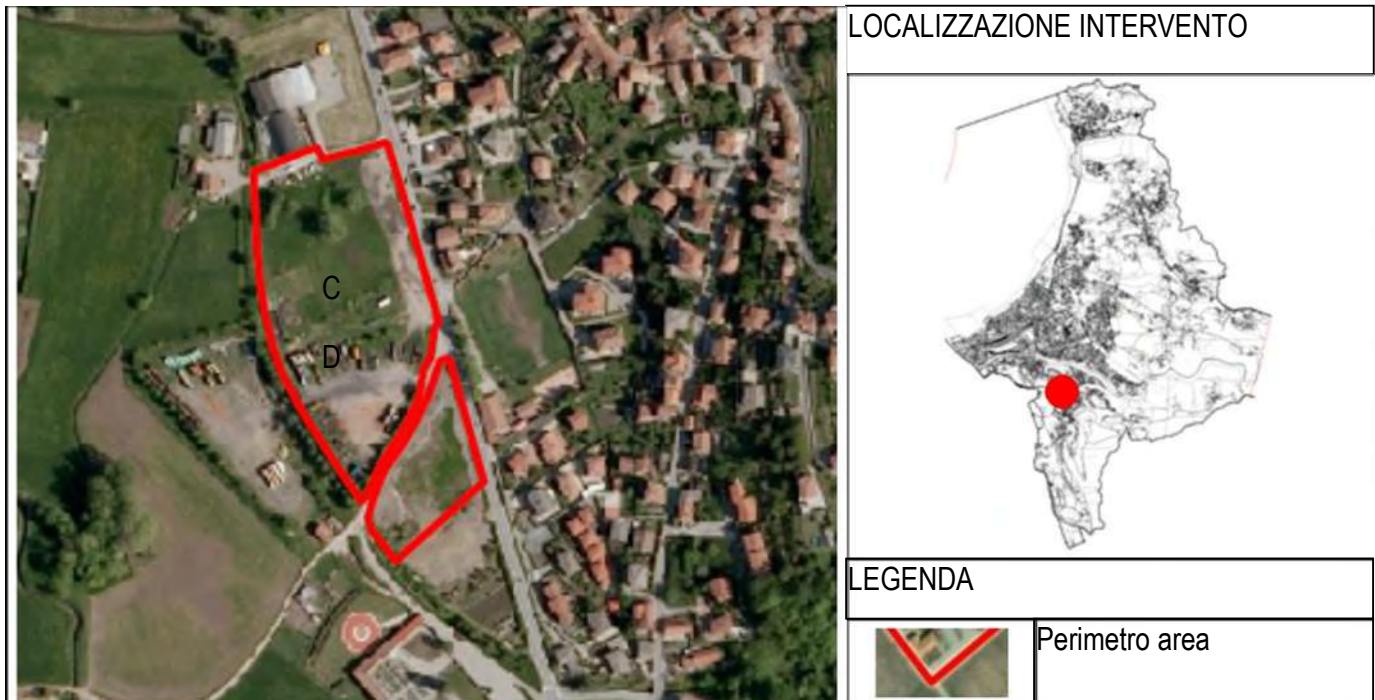
Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;

Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;

Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

## AREA TR C – Via Copelli

### INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z10 A con modifiche del perimetro

### DATI PROGETTUALI

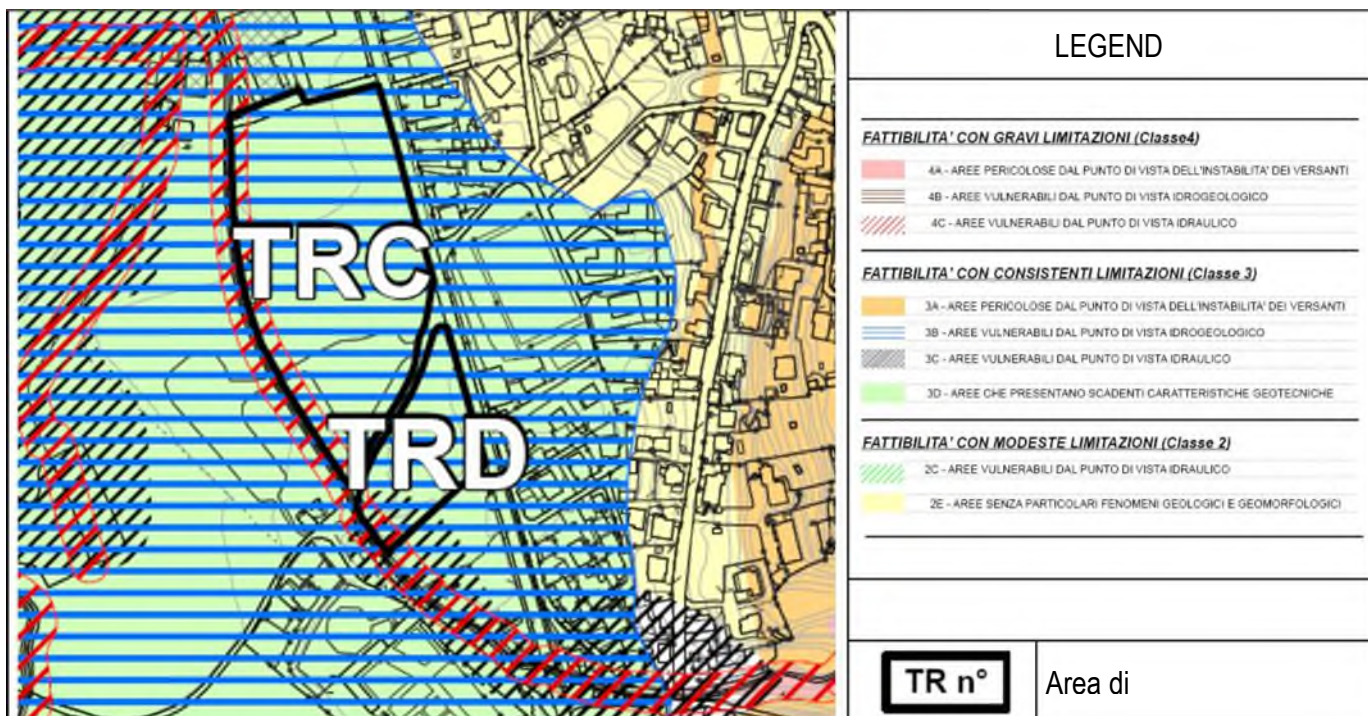
Superficie indicativa ST	15.000 mq	Indice UT	0,70 mq/mq
Slp indicativa	10.500 mq	Rapporto di copertura RC	70%
H max degli edifici	10,00 m		
Destinazioni d'uso	Attività produttive: min 40% - max 70% Artigianato di servizio e direzionale: min 10% - max 30% Commerciale MSV: min 10% - max 20%		
Standard	Attività produttive: 10% slp Artigianato di servizio e direzionale: 100% slp Commerciale MSV: 150% slp		

### INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI

Realizzazione di svincolo di accesso su via Asmara, strade e urbanizzazioni primarie per l'organizzazione della zona  
Parcheggi e aree a verde di correlazione con il sistema verde di fondovalle e il sistema idrografico  
Il Piano Attuativo dovrà specificare le modalità per lo spostamento dei depositi autobus privati dalla sede del centro di Luino

## FATTI BI LITA' GEOLOGICA

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3D – AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

## PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

- B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;  
 B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi con analisi puntuale ed areale della proposta.

Sintesi delle prescrizioni:

- Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

Classe di fattibilità 3D caratterizzate da:

- D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;  
 D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali;  
 D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.

Sintesi delle prescrizioni:

- Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;
- Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;
- Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;
- Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

Classe di fattibilità 4C caratterizzate da:  
 C.9: aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;

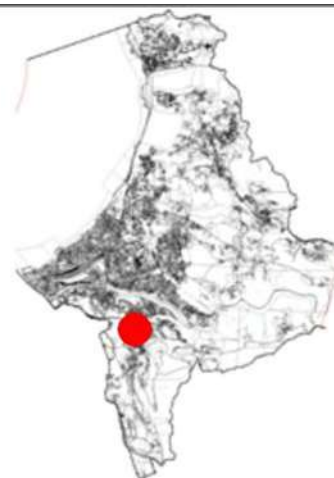
È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

## AREA TR D – Via Copelli

## INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



## LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



## LEGENDA



Perimetro area

## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Realizzazione di una zona polifunzionale come previsto nel PE Z10 B

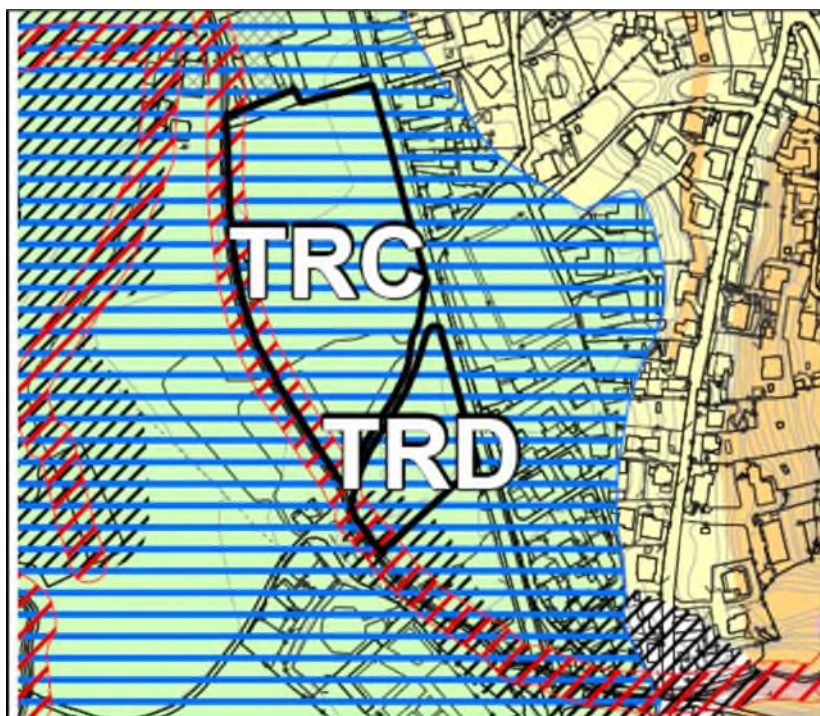
## DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa ST	5.410 mq	Indice UT	0,70 mq/mq
Slp indicativa	3.787 mq	Rapporto di copertura RC	70%
H max degli edifici	10,00 m		
Destinazioni d'uso	Attività produttive: min 40% - max 70%		
	Artigianato di servizio e direzionale: min 10% - max 30%		
Standard	Attività produttive: 10% slp		
	Artigianato di servizio e direzionale: 100% slp		

## INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI

Realizzazione di parcheggio e impiantistica necessaria a migliorare l'urbanizzazione del contesto  
Parcheggi e aree a verde di correlazione con il sistema verde di fondovalle e il sistema idrografico

FATTI BI LITA' GEOLOGICA



LEGENDA

**FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (Classe 4)**

- 4A - AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITA' DEI VERSANTI
- 4B - AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO
- 4C - AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (Classe 3)**

- 3A - AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITA' DEI VERSANTI
- 3B - AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO
- 3C - AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO
- 3D - AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE

**FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (Classe 2)**

- 2C - AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO
- 2E - AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

TR n°

Area di

CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO;3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;

B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.

Sintesi delle prescrizioni:

- Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:

C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche);

Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio Classe

di fattibilità 3D caratterizzate da:

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.

Sintesi delle prescrizioni:

- Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;
- Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;
- Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;
- Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private. Classe di fattibilità 4C caratterizzate da:

C.9: aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa;

È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

**AREA TR E – Voldomino Inferiore**

## INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



## LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



## LEGENDA



Perimetro area

## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Chiusura del poligono del tessuto urbano consolidato a margine delle strade e delle infrastrutture esistenti.  
Ridimensionamento delle previsioni insediative del PRG che prevedevano un PEEP PL Santa Rita

## DATI PROGETTUALI

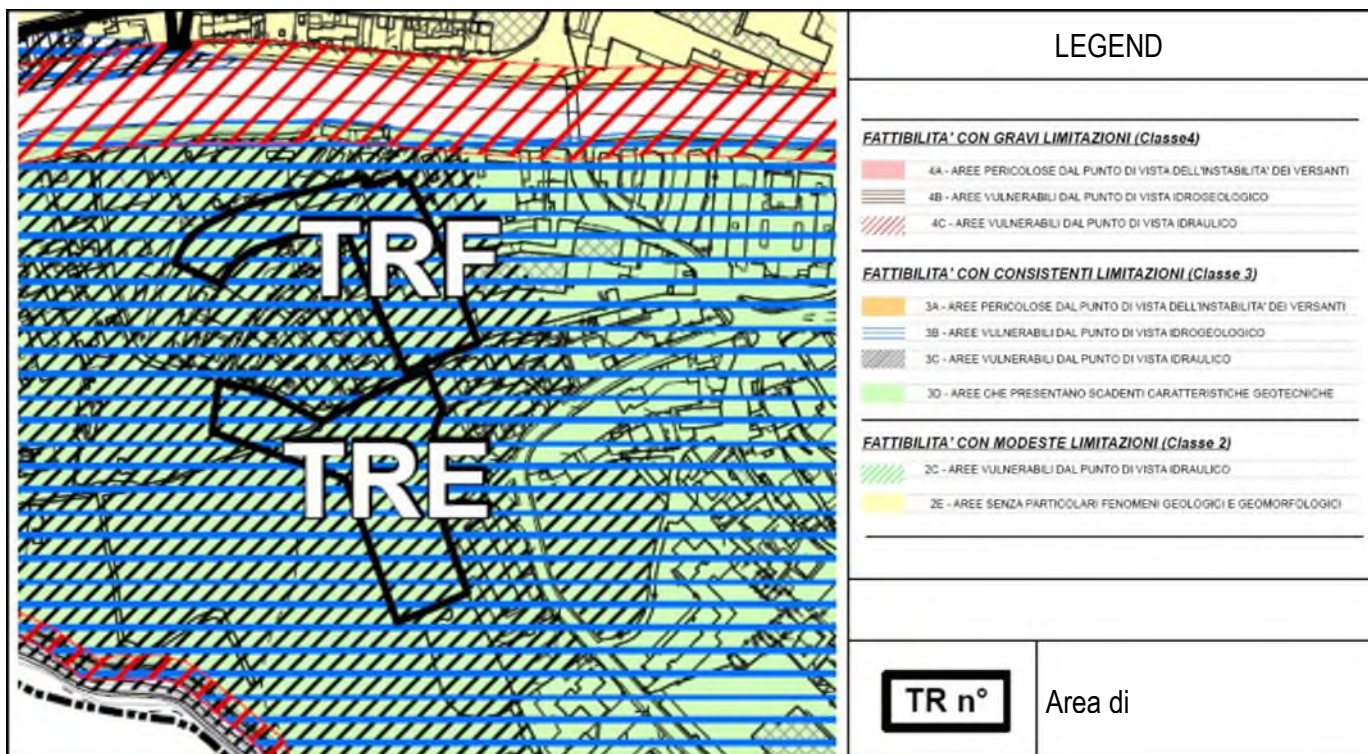
Superficie indicativa ST	8.2000 mq	Indice IT	0,30 mc/mq
Volume indicativo V	2.460 mc	Rapporto di copertura RC	10%
H max degli edifici	6,00 m	Standard	26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc
Destinazioni d'uso	Residenza e attività compatibili		

## INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI

Adeguamento stradale con marciapiede e ciclabili

Aree a verde attrezzato di quartiere

La proposta di piano dovrà indicare: i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione; biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare; le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni; gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza; le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.



CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO; 3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;

B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.

Sintesi delle prescrizioni:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:

C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche); Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio Classe di

fattibilità 3D caratterizzate da:

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate

Sintesi delle prescrizioni:

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;

Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;

Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;

Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

**AREA TR F – Voldomino Inferiore****INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE****LOCALIZZAZIONE INTERVENTO****LEGENDA**

Perimetro area

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Chiusura del poligono del tessuto urbano consolidato a margine delle strade e delle infrastrutture esistenti  
 Ridimensionamento delle previsioni insediative del PRG che prevedevano un PE P1 in zona C2

**DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa ST	5.600 mq	Indice IT	0,30 mc/mq
Volume indicativo V	1.680 mc	Rapporto di copertura RC	10%
H max degli edifici	6,00 m	Standard	26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc
Destinazioni d'uso	Residenza e attività compatibili		

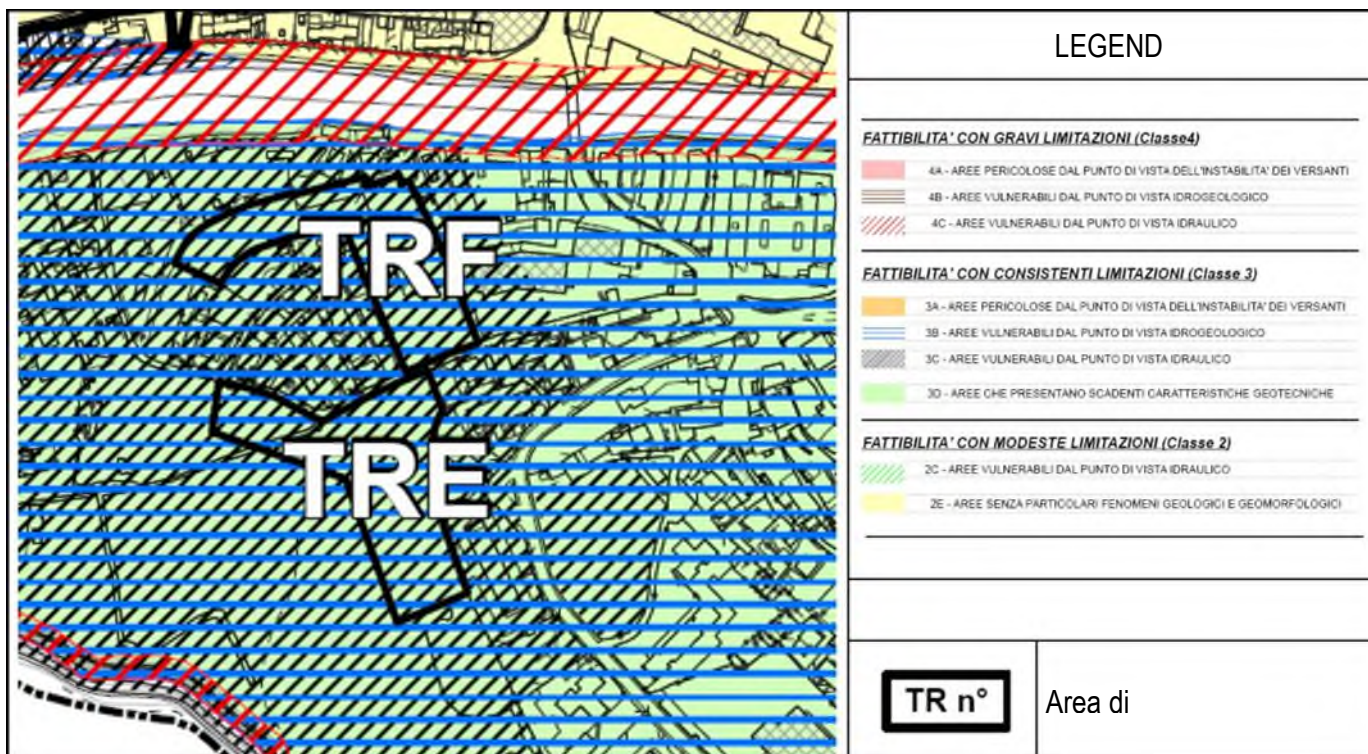
**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Adeguamento stradale con marciapiede e ciclabili

Aree a verde attrezzato di quartiere

La proposta di piano dovrà indicare: i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione; biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare; le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni; gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza; le sistemazioni a verde con l'ubicazione delle essenze arboree utilizzate.

## FATTI BI LITA' GEOLOGICA



CLASSE 3 CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO  
 3C–AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO;3D–AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE  
 CLASSE 4 CON GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

**PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI**

Classe di fattibilità 3B caratterizzate da:

B.1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero;

B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese

Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi geologica di dettaglio.

Sintesi delle prescrizioni:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee;

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

Classe di fattibilità 3C caratterizzate da:

C.2: aree allagate per eventi meteorici eccezionali con basso rischio (persone, edifici attività economiche); Obbligo di preventiva indagine geologica di dettaglio con scelte progettuali idonee alle situazioni di rischio Classe di

fattibilità 3D caratterizzate da:

D.1: Aree di possibile ristagno, torbose e paludose;

D.3: Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali;

D.4: Aree con riporti di materiale, aree colmate.

Sintesi delle prescrizioni:

Ricostruzione della stratigrafia del sottosuolo con indagini fino alla profondità massima raggiungibile dai carichi previsti;

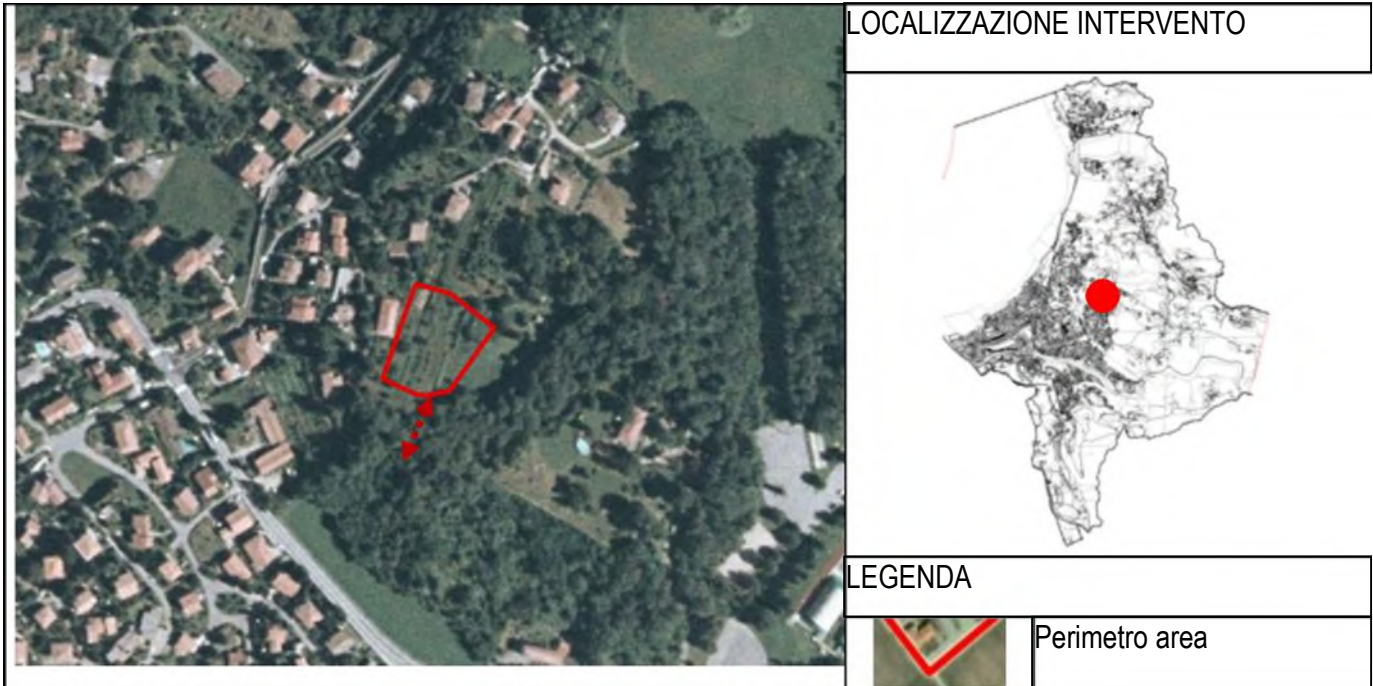
Caratterizzazione, mediante indagini estese ad un intorno significativo, della meccanica dei terreni di fondazione;

Analisi degli scavi relativamente alla stabilità a breve e lungo termine;

Valutazione degli effetti della proposta sulla sicurezza locale di eventuali strutture-infrastrutture pubbliche e private.

## AREA TR G – Zona Tecco

## INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Completamento di una zona B2 come previsto dal precedente PRG, originariamente da attuarsi con permesso di costruire. Le esigenze di coordinamento delle infrastrutturazioni necessarie hanno portato alla scelta di individuare un PE

## DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa ST	3.000 mq	Indice IT	0,8
Volume indicativo V	2.400 mc	Rapporto di copertura RC	20%
H max degli edifici	6,5 m	Standard	26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc
Destinazioni d'uso	Residenza e attività compatibili		

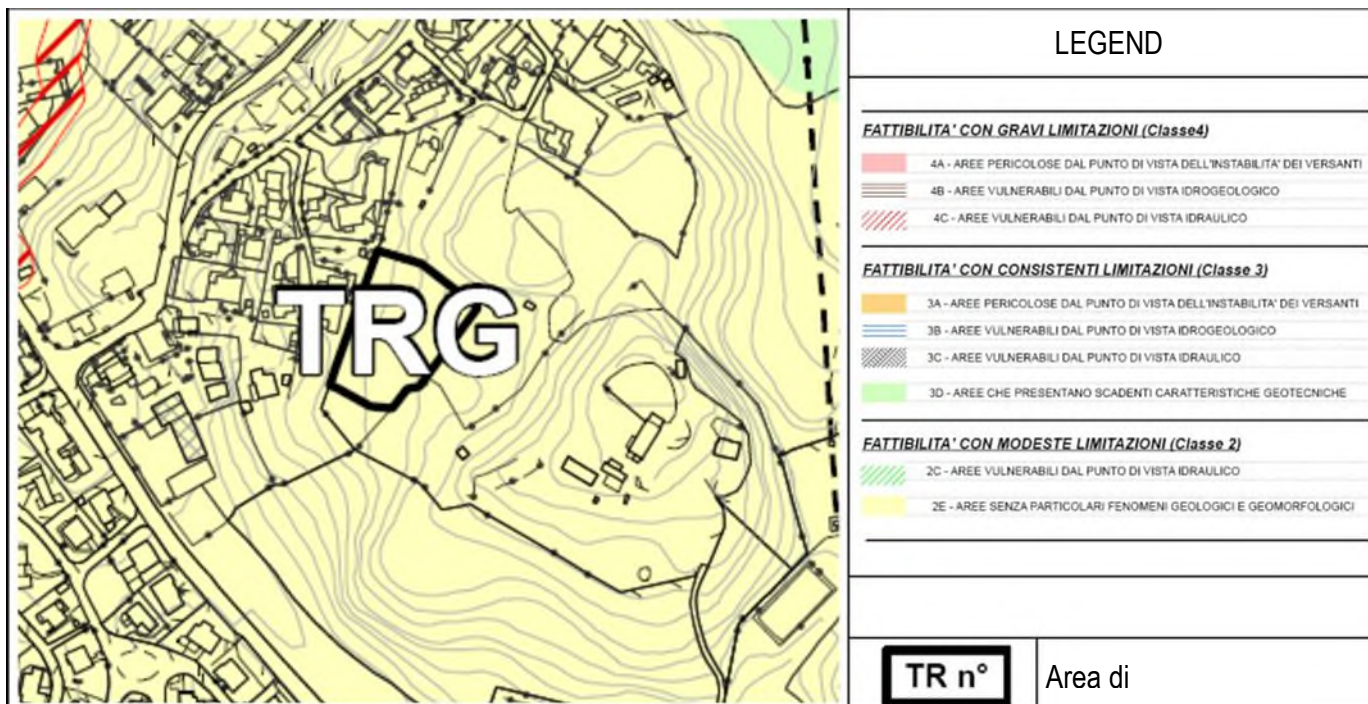
## INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI



Previsione viabilistica da sottoporre a verifica di fattibilità

1. La conformazione dell'area di trasformazione è subordinata alla preventiva valutazione della soluzione viabilistica più idonea all'accesso ai nuovi insediamenti, anche tramite le strade del piano attuativo di via Lugano; tale valutazione potrà essere esaminata con pari soluzioni o proposte dei complessi insediativi interessati e terrà conto delle soluzioni proposte dal lottizzante anche in relazione alla eventuale acquisizione (tramite procedura ablativa) In sede di controdeduzione sono stati individuati, al limite sud-ovest, ulteriori 400 mq circa di area in più da destinare a verde e viabilità privata senza incremento di volumetria.

## FATTI BI LITA' GEOLOGICA



## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 CON MODESTE LIMITAZIONI: 2E – AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

## PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Classe di fattibilità 2E caratterizzate da:

E.1: Aree pianeggianti (0°-5°) di fondovalle

E.2: Aree semipianeggianti o a debole acclività (5°-20°)

E.3: Aree di versante a media acclività (20°-35°)

Sintesi delle prescrizioni:

Per le aree poste in questa classe l'idoneità all'utilizzazione urbanistica è subordinata all'azione di modesti accorgimenti




tecnici. In particolare:

Realizzazione di analisi geognostiche per la valutazione delle soluzioni tecniche migliori per le fondazioni

Verifica dell'interazione con la circolazione idrica sotterranea e lo smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi delle acque reflue

Evitare la realizzazione di pozzi perdenti rapporto tra opera e versante in relazione al possibile verificarsi di instabilità dei terreni oggetto di modifica morfologica

**AREA TR I – Poppino Via Crevella****INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE**

	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	
		
LEGENDA		
		Perimetro area

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Completare l'ambito B2 del Tessuto Urbano di Poppino. La previsione originaria è stata ampliata coinvolgendo una zona agricola VPA

**DATI PROGETTUALI**

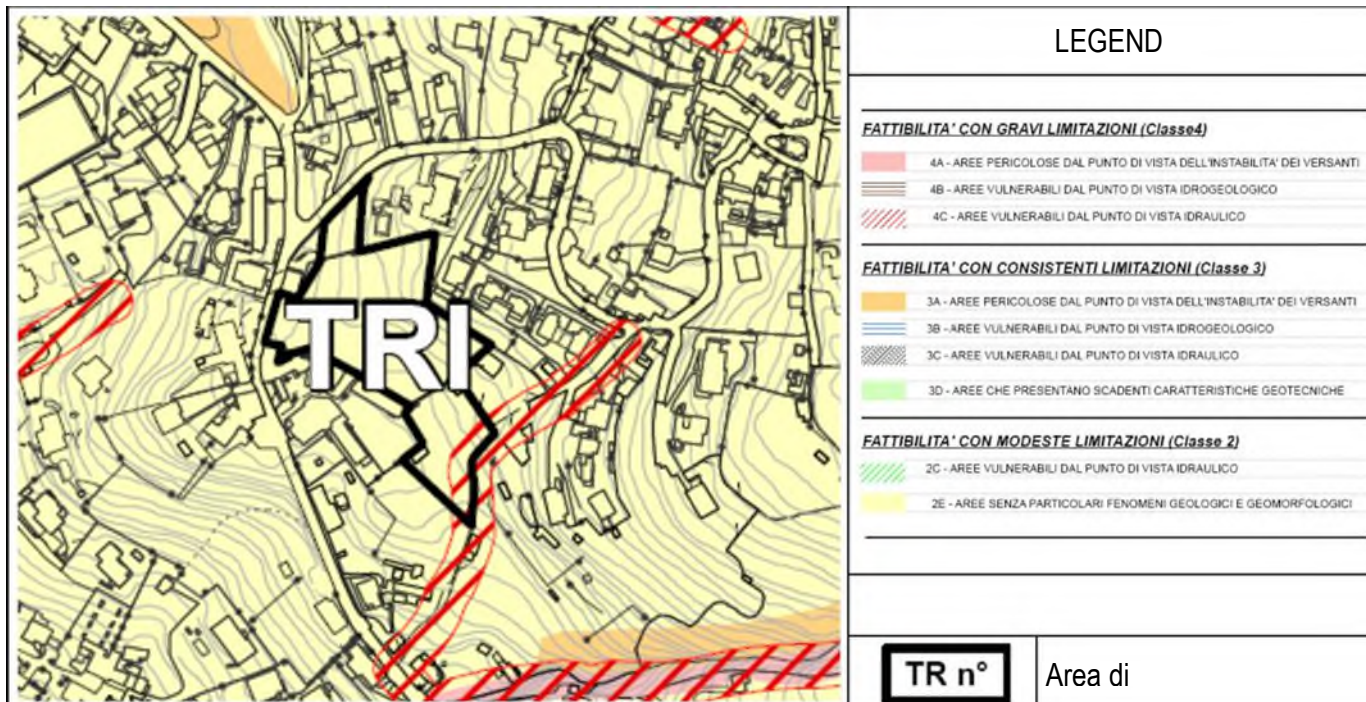
Superficie indicativa ST	6.890 mq	Indice IT	0,40 mc/mq
Volume indicativo V	2.756 mc	Rapporto di copertura RC	15%
H max degli edifici	5,00 m	Standard	26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc
Destinazioni d'uso	Residenza e attività compatibili		

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Strada di penetrazione interna all'ambito.

Aree a verde attrezzate di quartiere e parcheggio.

## FATTI BI LITA' GEOLOGICA



## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 CON MODESTE LIMITAZIONI: 2E – AREE SENZA PARTICOLARI FENOMENI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

## PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Classe di fattibilità 2E caratterizzate da:

E.1: Aree pianeggianti (0°-5°) di fondovalle

E.2: Aree semipianeggianti o a debole acclività (5°-20°)

E.3: Aree di versante a media acclività (20°-35°)

#### **4. Aree di Rigenerazione**

**ARU.A – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE  
“ISIS” Istituto Statale di Istruzione Superiore “Città di Luino – Carlo Volontè”**

RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.7

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE- MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo

sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

#### **PARAMETRI EDILIZI**

If mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ai fini rigenerativi del comparto

H altezza massima ammessa uguale all'esistente con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

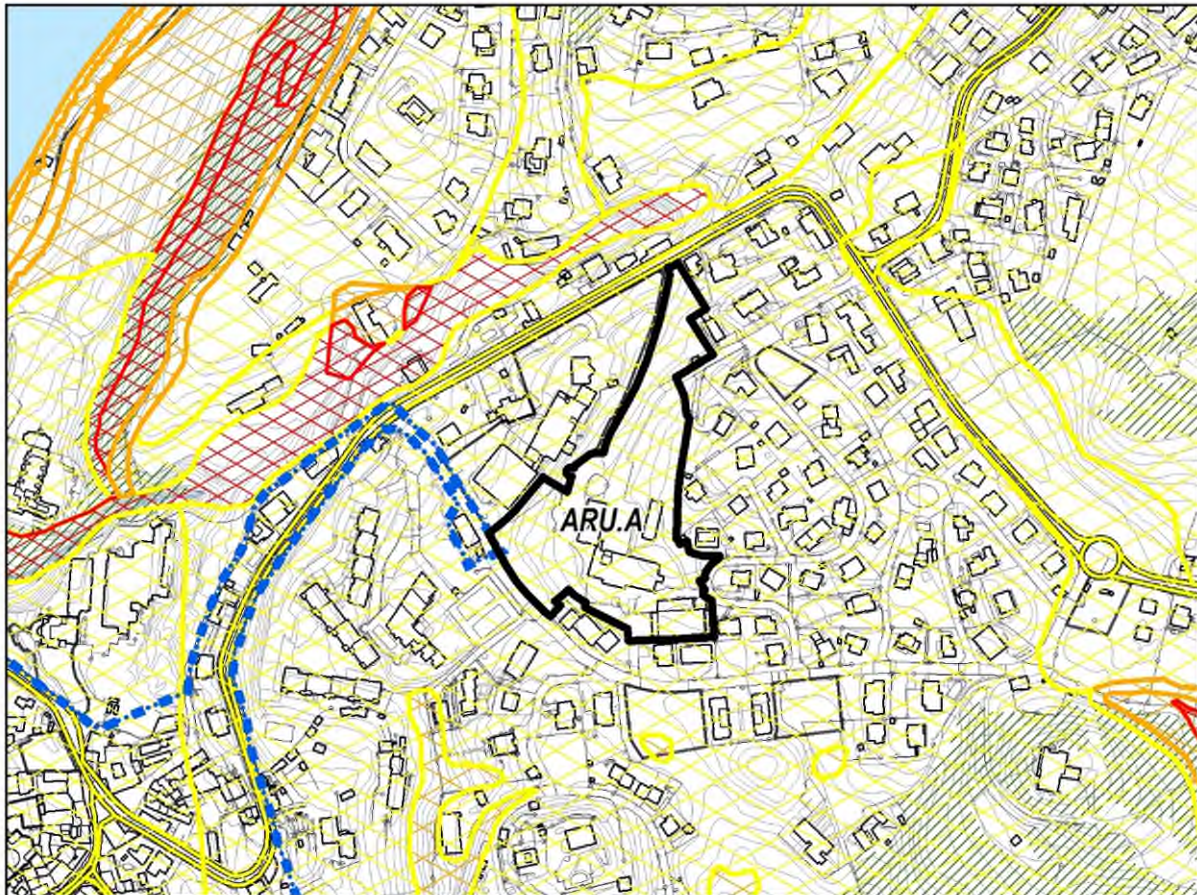
Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

SC superficie coperta: esistente con possibilità di deroga solo ai fini rigenerativi

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto, dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito, dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

**ARU. B - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE  
"EX ITIS" Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città di Luino - Carlo Volonté"**

RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.8

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS- AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi. Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel

P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza.
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

L'ambito ARU B risulta compreso in parte nella "fascia di attenzione percettiva individuata dallo stesso PGT (Tav. PdR\_C6) in corrispondenza dell'"ambito di attenzione naturalistica" che si sviluppa nella parte orientale del territorio, ed è interessato in parte da una visuale sensibile.

Al fine di orientare le trasformazioni, si ritiene pertanto opportuno che in fase di progettazione dell'intervento vengano definiti criteri di mitigazione e di inserimento paesaggistico differenziati, con particolare attenzione al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno.

Si dovrà porre massima attenzione all'inserimento volumetrico e al contenimento delle altezze in relazione agli edifici esistenti al contorno in caso di intervento di demolizione e ricostruzione.

Allo scopo si richiamano i contenuti dell'articolo 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità" del PTR e all'articolo 66 del Piano delle Regole del PGT.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

### **PARAMETRI EDILIZI**

If mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente ai fini rigenerativi del comparto

H altezza massima ammessa uguale all'esistente

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

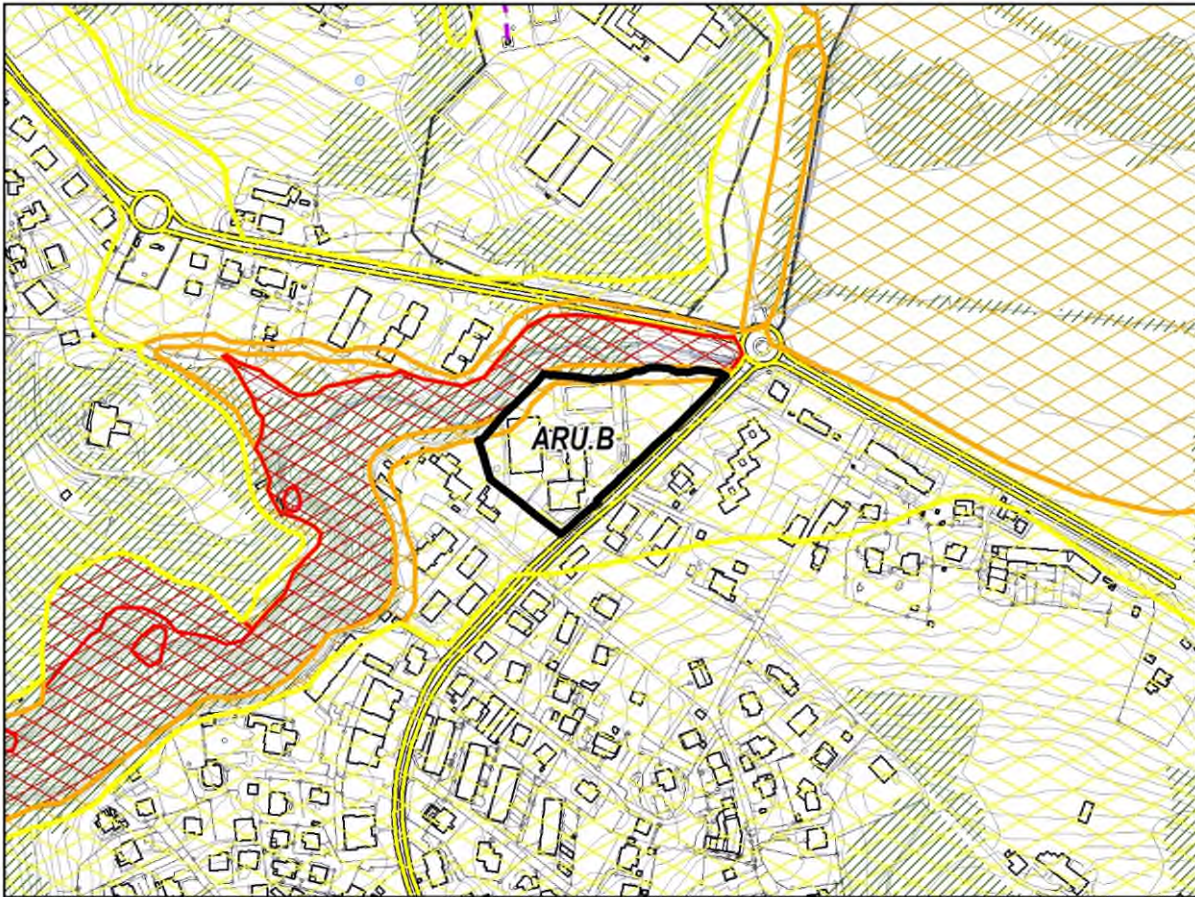
Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

SC superficie coperta: esistente

**PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici



**ARU. C - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO SCUOLA MEDIA SUPERIORE  
"LICEO"**

RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.10

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE- POLO SCOLASTICO-SPORTIVO, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

- le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;
- gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

- attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza;
- locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

#### **PARAMETRI EDILIZI**

If mc./mq. indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi del comparto

H altezza massima ammessa uguale all'esistente

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

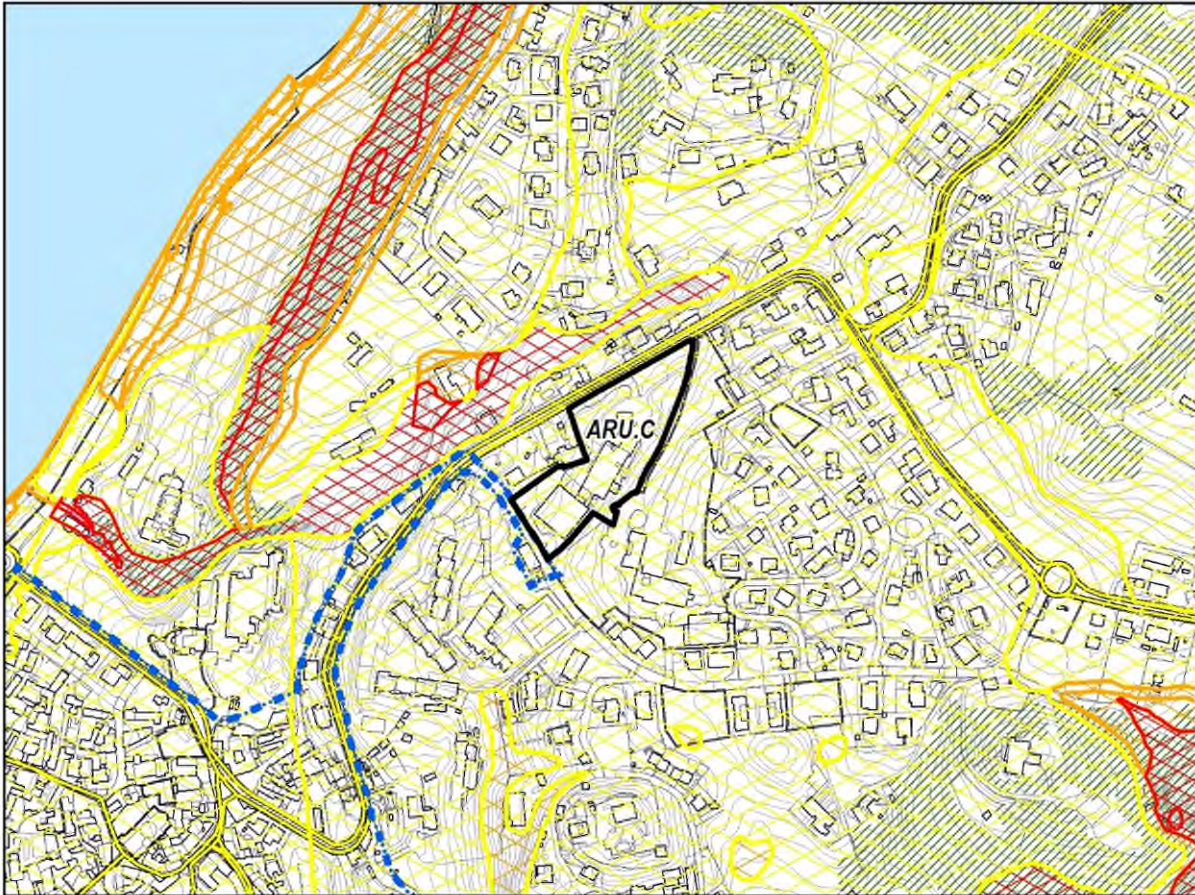
Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

SC superficie coperta: esistente

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che l'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.



#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

La rigenerazione dell'Ambito dovrà prevedere il mantenimento della villa storica; gli interventi edilizi di progetto dovranno essere rispettosi dei caratteri architettonici e stilistici rinvenibili.

L'eventuale demolizione e ricostruzione degli ulteriori corpi di fabbrica presenti nell'ambito, dovrà garantire la permeabilità visiva del e dal lago.

Si richiamano integralmente i contenuti di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" del Piano Paesistico Regionale.

**ARU. D - AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA PER AMBITO CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE**

RIF SCHEDA PIANO SERVIZI A.I.S.78

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E CONTESTO AMBIENTALE****OBIETTIVI DEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE - MODALITÀ ATTUATIVE**

A seguito dell'attuazione dell'ambito di Trasformazione TRSS - AMBITO DI TRASFORMAZIONE - POLO SCOLASTICO-SPORTIVO, le funzioni pubbliche di interesse sovracomunale presenti in tale comparto, verranno ivi trasferite e i volumi esistenti, attualmente a destinazione scolastica, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

La scheda non attribuisce specifici indici o parametri da rispettare per la trasformazione ammessa ai fini residenziali, bensì introduce un incremento del 20% delle volumetrie esistenti, ai fini rigenerativi.

Ogni intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria o straordinaria è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tale ambito vengono stabilite le seguenti azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti:

le istanze di iniziativa privata hanno diritto di precedenza per l'istruttoria del procedimento riducendo i tempi massimi di 1/3;

gli interventi possono essere preceduti da sessioni istruttorie per la definizione preliminare di contenuti, prestazioni e documentazione delle proposte progettuali.

Verranno incentivati, tramite il riconoscimento di una premialità volumetrica, calcolata al 20% della volumetria esistente" per gli interventi di elevata qualità ambientale, che prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente.

Verranno consentiti usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, sia prima che durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

L'attuazione del P.d.C.C. è subordinata alla dimostrazione della preesistenza o delle modalità di costruzione delle urbanizzazioni primarie, a completo carico e onere dell'operatore. La compatibilità degli interventi nel P.d.C.C. con le urbanizzazioni dovrà essere accertata con gli enti gestori dei servizi di rete. Nel caso che le opere di urbanizzazione primarie e secondarie eventualmente necessarie e realizzabili siano ritenute dal Comune di interesse generale, nella convenzione regolante gli interventi sarà richiesto l'uso pubblico gratuito di tutte o parte delle infrastrutture realizzate, da concedersi dai soggetti attuatori.

Il progetto del P.d.C.C. dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione ambientale in cui siano specificate le essenze arboree da piantumare, la loro posizione, gli elementi di arredo (fontane, sentieri, corpi illuminanti, panchine, etc.) da assumere quali elementi vincolanti nella fase attuativa. In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.

È permessa la realizzazione di:

attrezzature sportive scoperte ad uso esclusivo degli abitanti del fabbricato di cui l'area a verde è pertinenza. locali accessori di deposito attrezzi, tettoie e simili, come previsti dall'ART. 10 delle NTA del PGT vigente.

#### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Residenziale ed usi compatibili – Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

#### **PARAMETRI EDILIZI**

If mc/mq indice di densità fondiaria esistente con possibilità di incremento del 20% della volumetria complessiva esistente calcolato "vuoto per pieno" ai fini rigenerativi del comparto

H altezza massima ammessa uguale all'esistente

Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà

Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade

Da 1 albero/arbusto 200 mq di Sf

SC superficie coperta: esistente

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

Dalla verifica della documentazione, si rileva che la porzione sud dell'ambito ricade in Classe 2 - Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici e la restante porzione dell'ARU D in classe 3 – aree vulnerabili dal punto di vista idraulico sottoclasse C.9Eb;

Si rileva, in particolare, che l'ambito interferisce con un'area allagabile classificata come area a pericolosità elevata Eb nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e come P2/M (ambito RSCM) nelle mappe del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Su tale area sono in vigore le norme di cui all'art. 9 comma 5 delle N.d.A. del PAI, richiamate all'art. 4 delle Norme geologiche di piano, che non consentono aumenti di volume. Pertanto, l'aumento previsto dalla Variante è ammesso per la sola parte di ambito che è esterna all'area Eb/PAI – P2/M PGRA.

